

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS
CORPORATIVOS FII (**PATC11**)

PÁTRIA

DEZEMBRO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis construídos; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis construídos, mediante a aquisição de SPE que invista em Imóveis construídos, e ativos imobiliários. O Fundo poderá, ainda, investir, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em outros ativos.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril/2019

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PATC11

COTAS EMITIDAS

3.477.434

GESTOR

Pátria - VBI Asset Management Ltda.

ADMINISTRADOR

MAF DTVM.

ESCRITURADOR

MAF DTVM.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,175% a.a. sobre o patrimônio líquido.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo.



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob **gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por **Rodrigo Abbud** e **Ken Wainer**, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em **gestão de ativos alternativos** na América Latina;
- **35 anos de experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: *private equity*, *infraestrutura*, *crédito*, *public equities* e *real estate*;
- Soma + de **R\$ 200 bilhões** de **ativos sob gestão**.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

● DEZEMBRO 2024



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 143,5 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 41,26



**MARKET
CAP¹**

R\$ 122,4 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 35,19



P/B

0,85x



ADTV

R\$ 0,9 milhão



**NÚMERO DE
COTISTAS**

6.329

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de dezembro, não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,2 anos.
- No dia 02/10/2024, foi publicado Fato Relevante ([clique aqui](#)) anunciando que o locatário Google rescindirã antecipadamente seu contrato de locação no Ativo Sky Corporate, cumprindo o aviso prévio de no mínimo 6 meses, de modo que a desocupação deverá ocorrer somente em abril de 2025.
- Adicionalmente, a equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários, visando trazer maior estabilidade ao portfólio e mitigar o impacto da saída do Google.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL:

- Em dezembro, houve a reavaliação a valor justo dos ativos do Fundo, resultando em uma valorização de 0,2% sobre o valor contábil anterior dos referidos ativos do Fundo.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS :

- Em 30/12, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência. No mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,15/cota, em linha com os últimos meses, mantendo a reserva de lucro em R\$ 0,33/cota.

¹Data base em 30/12; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

Clique para assistir aos
vídeos reports



Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios





RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,15

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

4,4%

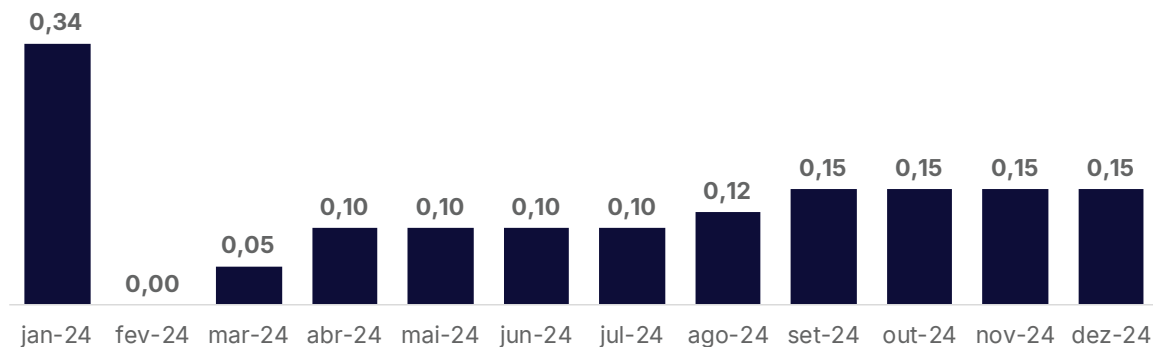
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

5,1%

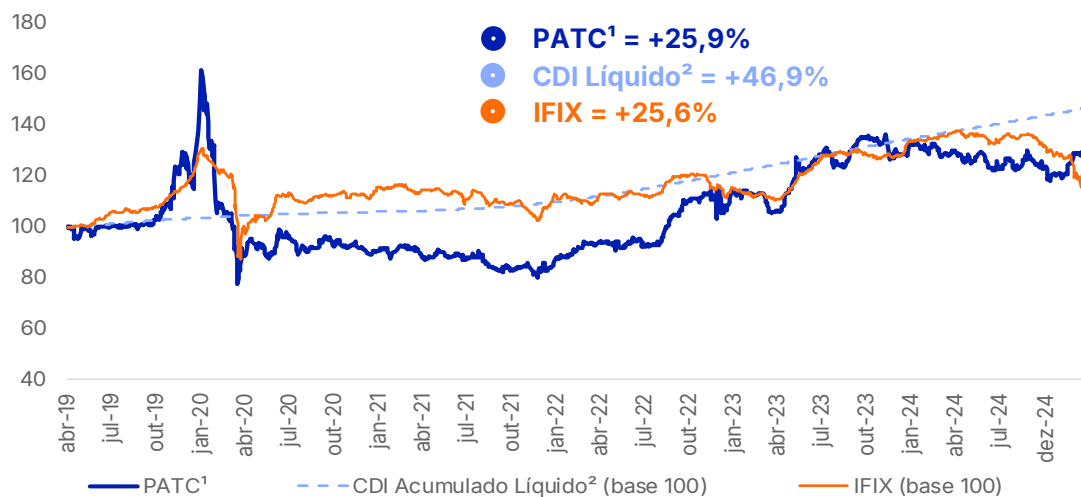
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,33/cota

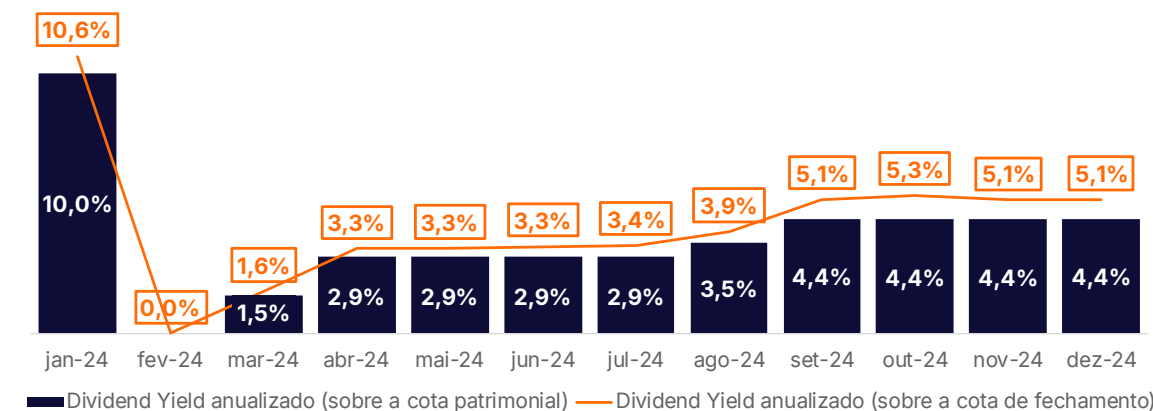
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

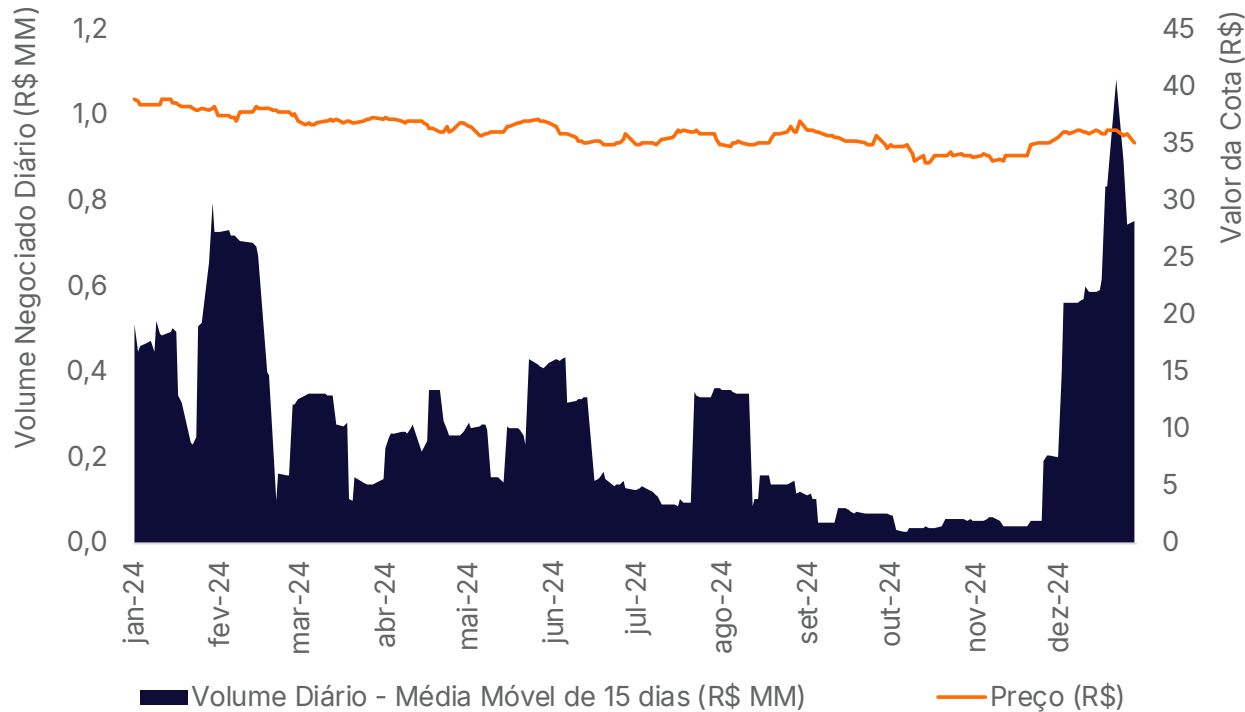




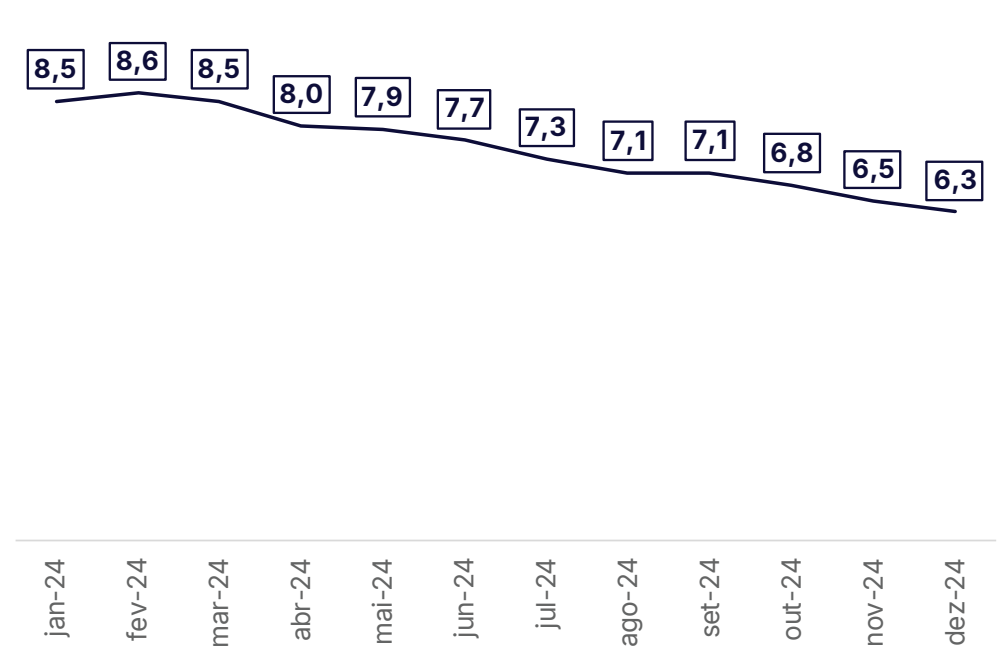
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 0,9 milhão que representa 13,8% do *market cap* ao final do mês

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



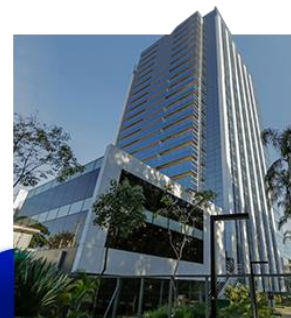
ATIVO	% DETIDO PELO FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	3	37%
Central Vila Olímpia	9%	2	14.405	1.299	0%	45	21%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	60	31%
Cetenco Plaza	4%	1	28.803	1.152	0%	42	11%
TOTAL		5	94.859	7.756	0,0%	35	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

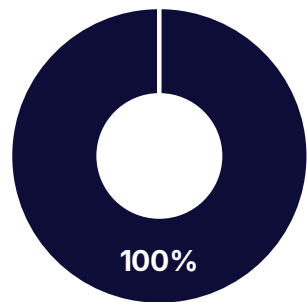
¹Receita referente ao resultado-caixa de dezembro.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

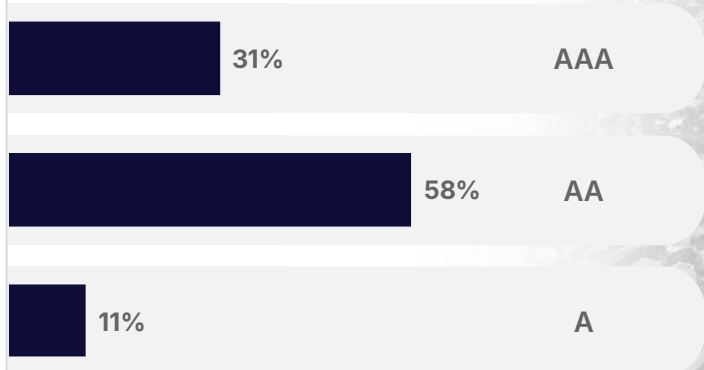
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



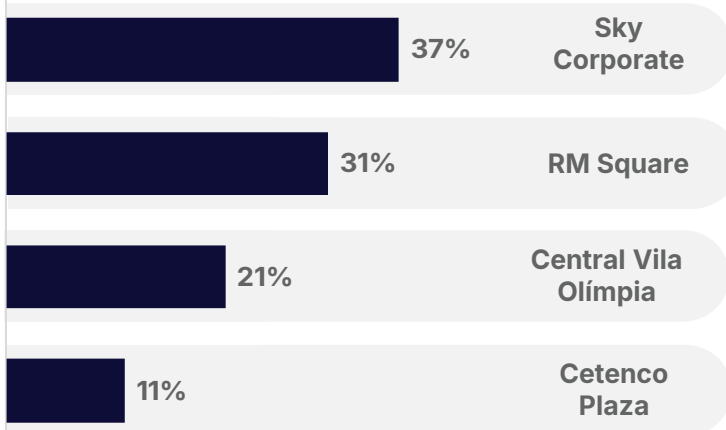
¹Receita referente ao resultado-caixa de dezembro.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



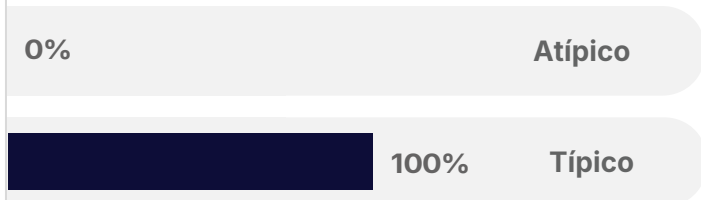
ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



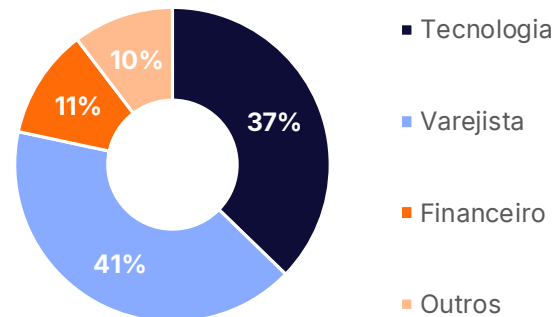
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



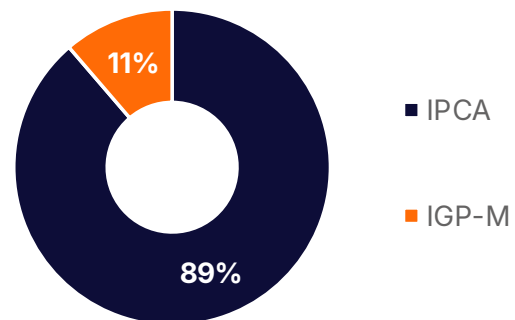
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



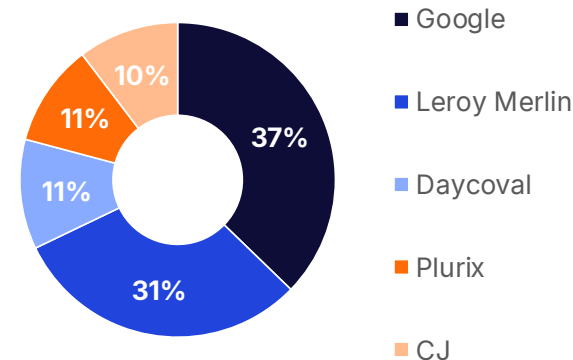
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



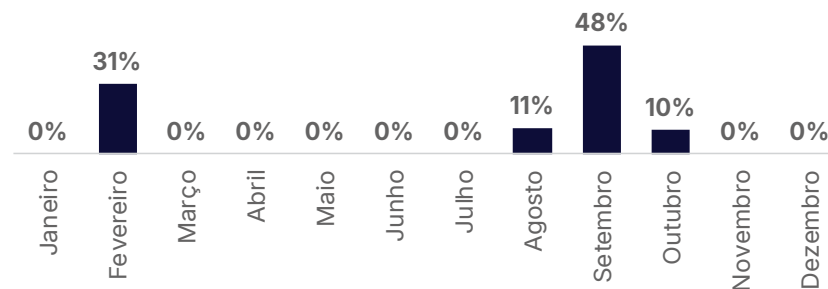
ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% Receita)



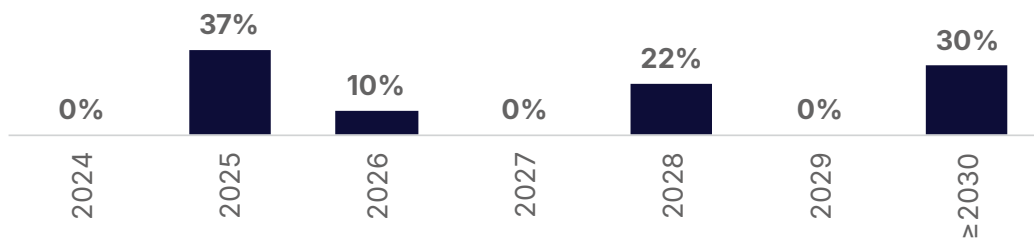
¹Receita referente ao resultado-caixa de dezembro.

CARTEIRA DE ATIVOS¹

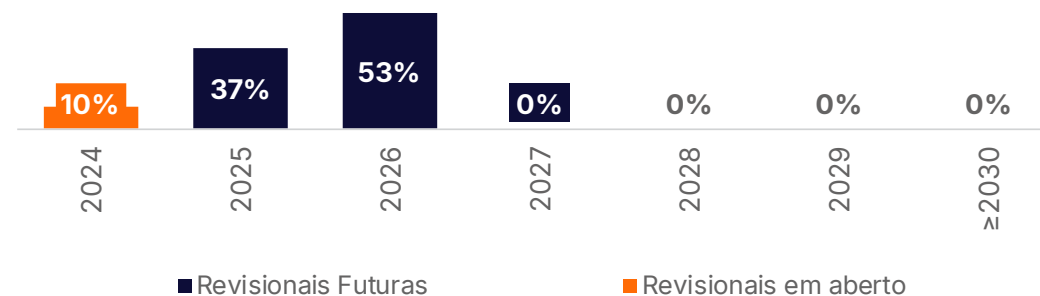


- No mês de dezembro, não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,2 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



O Fundo está 100% locado e não possui histórico de vacância nos últimos 12 meses.

¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de dezembro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

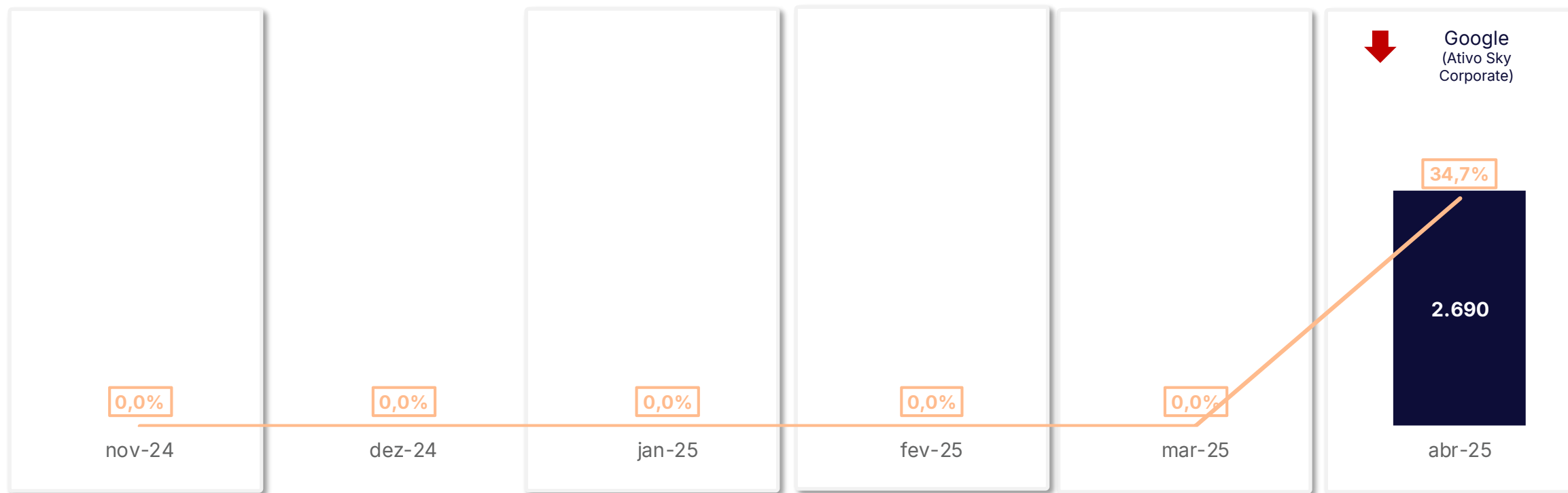
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

CARTEIRA DE ATIVOS¹



MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO

M² vacante por ativo x Vacância física no período



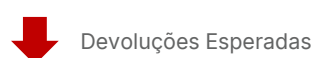
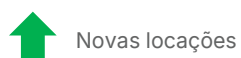
■ Sky Corporate

■ Central Vila Olímpia

■ RM Square

■ Cetenco Plaza

— Vacância Física



¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação.

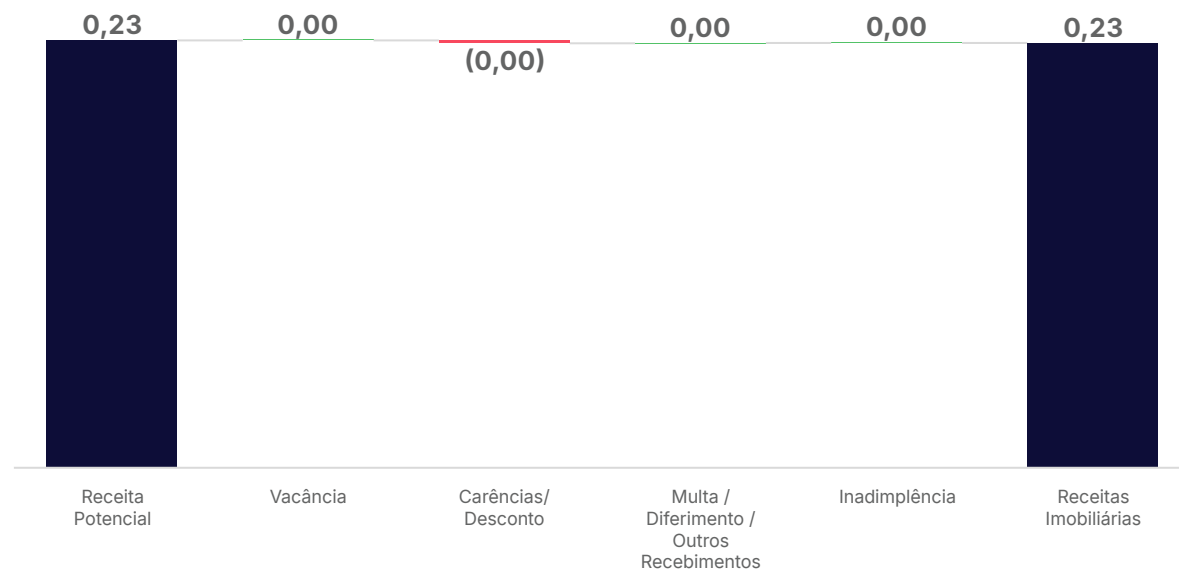


RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

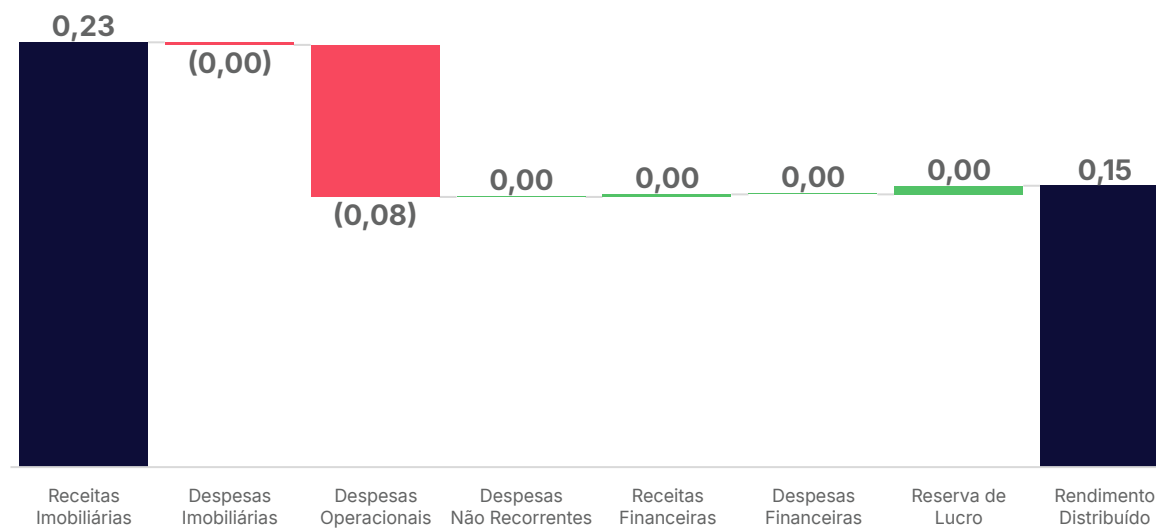
Ao final do mês de dezembro, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária mensal potencial do Fundo era de R\$ 0,23/cota. Nesse mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,23/cota.

Referente ao mês dezembro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,15/cota, o qual foi todo distribuído.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada não distribuída de aproximadamente R\$ 0,33/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	DEZ-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	787.244	0,23	8.917.936	8.917.936
Receita imobiliária de FIIs	0	0,00	0	0
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0	0
Receita Imobiliária	787.244	0,23	8.917.936	8.917.936
Despesas Imobiliárias	(4.647)	(0,00)	(890.529)	(890.529)
Despesas Operacionais	(281.731)	(0,08)	(3.026.106)	(3.026.106)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(286.379)	(0,08)	(3.916.635)	(3.916.635)
Resultado Operacional	500.866	0,14	5.001.301	5.001.301
Receitas Financeiras	4.751	0,00	33.145	33.145
Despesas Financeiras	0	0,00	0	0
Resultado Financeiro Líquido	4.751	0,00	33.145	33.145
Lucro Líquido	505.617	0,15	5.034.446	5.034.446
Reserva de Lucro	15.998	0,00	216.479	216.479
Resultado Distribuído¹	521.615	0,15	5.250.925	5.250.925
Resultado Distribuído por cota	0,15		1,51	1,51

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.



LINHA DO TEMPO



Ativo Central Vila Olímpia



Ativo Sky Corporate

JANEIRO

- 2ª Emissão Pátria Edifícios Corporativos FII
Captação total R\$ 206 MM

FEVEREIRO

- Aquisição Ativo Vila Olímpia Corporate

JULHO

- Aquisição Ativo The One



Ativo Cetenco Plaza



Ativo RM Square

JULHO

- VBI Real Estate e Patria Investimentos se associam e a VBI assume a gestão dos Fundos PATL11 e PATC11
- Venda do Ativo Icon Faria Lima



Ativo The One



Ativo Vila Olímpia Corporate

AGOSTO

PATRIA

anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

2019

ABRIL

- 1ª Emissão Pátria Edifícios Corporativos FII
Captação total R\$ 105,2 MM

JUNHO

- Aquisição Ativo Sky Corporate

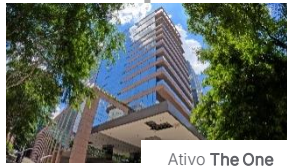
SETEMBRO

- Aquisição Ativo Central Vila Olímpia

NOVEMBRO

- Aquisição Ativo Icon Faria Lima

2020



Ativo The One



Ativo Vila Olímpia Corporate

2021

ABRIL

- Aquisição Ativo Roberto Marinho Square

MAIO

- Aquisição Ativo Cetenco Plaza

2022



Ativo Icon Faria Lima

2023

SETEMBRO

- Venda do Ativo Vila Olímpia Corporate e do Ativo The One

2024

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

SKY CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL DO ATIVO
2012	2019	LEED Gold Green Building	25.605 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.690 m ²	4 conjuntos de 672.38 m ² 9º e 10º Andar	Google	Programa Aterro Zero em implementação



Rua Gomes de Carvalho 1.996 Vila Olímpia, SP



Alameda Vicente Pinzon, 51
Vila Olímpia, SP



CENTRAL VILA OLÍMPIA

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL DO ATIVO
2015	2019	LEED Silver Core&Shell	14.405 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.298 m ²	2 conjuntos de 649 m ² 3º Andar	SMR e CJ Internacional	Vegetação nativa da Mata Atlântica; Água de reuso; Coleta seletiva; Iluminação em LED

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos

ROBERTO MARINHO SQUARE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL DO ATIVO
2018	2021	LEED Gold Core&Shell	26.046 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.615 m ²	8 conjuntos de 326.92 m ² 8º e 11º Andar	Leroy Merlin	Coleta seletiva Água de reuso Iluminação LED



Rua Pascoal Pais, 525
Churci Zaidan, SP



Avenida Paulista, 1.842
Paulista, SP

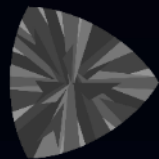


+ INFORMAÇÕES <http://www.cetencoplaza.com.br/>

CETENCO PLAZA

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL DO ATIVO
1980 (retrofitado em 2020)	2021	LEED Gold	28.803 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.152 m ²	4 conjuntos de 288.03 m ² 20º Andar	Banco Daycoval	Água de reuso, Coleta seletiva, Horta comunitária, Aterro Zero, Iluminação LED

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro, com time de 10 anos de atuação em Real Estate

Até hoje comprometeu capital de mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da plataforma de Real Estate do Patria Investimentos no Brasil. Com a aquisição da VBI e a incorporação dos fundos HG, a vertical de Real Estate do Patria no Brasil passou a atuar com R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a liderança de Rodrigo Abbud

PATRIA

3ª maior gestora do mercado brasileiro de FIs no Ranking Anbima





Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.